



Anlage 3 zur Vorlage 165/2020

Die Anhörung des Verkäufers und der Käufer gem. § 28 Abs. 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz zur beabsichtigten Ausübung des Vorkaufsrechts hat mit Schreiben vom 28.10.2020 stattgefunden. Nur der Käufer hat sich fristgerecht wie folgt geäußert:

*„Die Vertragsparteien sind übereingekommen, den Vertrag des seit menschengedenken im Familienbesitz befindlichen Grundstücks, rück- abzuwickeln.
Die notariellen Formalitäten werden kurzfristigst veranlasst.“*

Zum Inhalt der Äußerung nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Ausübung eines Vorkaufsrechts setzt das wirksame Zustandekommen eines Kaufvertrags zwischen dem Verpflichteten und dem Käufer voraus. Solange dieser Vertrag – weil z.B. ein Genehmigungserfordernis besteht – nicht wirksam ist, können die Parteien durch die Aufhebung dieses Vertrages das Entstehen des Vorkaufsrechts verhindern.

War der Vertrag aber wirksam, ändert die Vertragsaufhebung nichts am Bestehen des Vorkaufsrechts (BGH, Urteil vom 1. Oktober 2010 – V ZR 173/09).

Im vorliegenden Fall liegt ein wirksamer Kaufvertrag vor. Laut Auskunft des Notars, welcher den Kaufvertrag beurkundet hat, stehen keine Genehmigungserfordernisse aus. Sofern ein Notar die Vertragsaufhebung beurkunden sollte, ändert dies nichts am Bestehen des Vorkaufsrechts.

Die vorgebrachten privaten Interessen des Käufers gehen nicht über das Interesse der Allgemeinheit zur Sicherung der Planungsabsichten hinaus. Hierzu wird auf die Vorlage 165/2020, Begründung, dritter Absatz verwiesen. Weshalb die Gewichtung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange dazu führen, dass das öffentliche Interesse an dem Erwerb des Grundstücks Flst. 3741 von einem derartigen Gewicht ist, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Insgesamt betrachtet, ist bei dieser Rechtslage nicht erkennbar, dass überwiegende Interessen von Verkäufer und Käufer der Ausübung des Vorkaufsrechts entgegenstehen. Demzufolge verweist die Verwaltung auf dem Beschlussvorschlag der Vorlage 165/2020.